

关于位于岳阳市经济开发区通海路管理处八字  
门社区房屋一套（房屋登记证号：F0013264 号）  
市场价值的价格评估结论书

湖公评（2022）第1115号

湖南公立房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年十一月

# 目 录

声明 .....	- 1 -
价格评估报告摘要 .....	- 2 -
一、 委托方和委托方以外的其他评估报告使用人 ..	- 3 -
二、 价格评估目的 .....	- 3 -
三、 价格类型 .....	- 3 -
四、 价格评估对象和范围 .....	- 3 -
五、 价格评估基准日 .....	- 5 -
六、 价格评估依据 .....	- 5 -
七、 价格评估方法 .....	- 6 -
八、 价格评估过程 .....	- 7 -
九、 价格评估结论 .....	- 10 -
十、 价格评估限定条件 .....	- 10 -
十一、 声明 .....	- 11 -
十二、 价格评估作业日期 .....	- 12 -
十三、 价格评估机构 .....	- 12 -
十四、 评估人员 .....	- 12 -
十五、 附件 .....	- 12 -

## 声明

一、本价格评估报告依据中国价格协会发布的价格鉴证评估执业规范和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他价格评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本价格评估报告载明的使用范围使用价格评估报告；委托人或者其他价格评估报告使用人违反前述规定使用价格评估报告的，本价格鉴证评估机构及价格鉴证师不承担责任。本价格鉴证评估机构及价格鉴证师提示价格评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

三、委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

四、本价格鉴证评估机构及价格鉴证师遵守法律、行政法规和价格鉴证评估执业规范，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的价格评估报告依法承担责任。

五、本价格鉴证评估机构及价格鉴证师与价格评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

# 价格评估报告摘要

湖公评（2022）第 1115 号

湖南公立房地产土地资产评估有限公司接受临湘市人民法院的委托，对位于岳阳市经济开发区通海路管理处八字门社区房屋一套（房屋登记证号：F0013264 号）的市场价值进行评估。我公司对评估对象在评估基准日的评估条件和现状下的价值进行分析、估算，并发表专业意见。我公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估标的物实施了实地查勘、市场调查与询证等评估工作，现将价格评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估委托方：临湘市人民法院。

二、价格评估目的：确定评估标的在价格评估基准日的价格，为法院处置资产提供价格参考依据。

三、价格评估对象：位于岳阳市经济开发区通海路管理处八字门社区房屋一套（房屋登记证号：F0013264 号）的市场价值。

四、价值类型：市场价值。

五、价格评估基准日：2022 年 10 月 20 日。

六、评估方法：本项目采用市场法进行评估。

七、评估结论：本次评估标的在价格评估基准日的市场价值为人民币玖拾柒万伍仟贰佰圆整（¥975200.00）。

八、对评估结论产生影响的特别事项：在使用本评估结论时，特别提请报告使用者注意本报告正文的“限定条件”部分。

九、评估结论日：本评估报告日为 2022 年 11 月 7 日。

以上内容摘自评估报告书正文，欲了解本评估报告资产项目详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估结论正文。

# 关于位于岳阳市经济开发区通海路管理处八字门社区房屋一套（房屋登记证号：F0013264号）市场价值的价格评估结论书

临湘市人民法院：

受贵院的委托【委托书号：（2021）湘0682执恢287号】，我公司遵循客观、公正、科学、效率的原则，按照规定的标准、程序和方法，依法对位于岳阳市经济开发区通海路管理处八字门社区房屋一套（房屋登记证号：F0013264号）的市场价值进行了价格评估，现将价格评估结论综述如下：

## 一、委托方和委托方以外的其他评估报告使用人

### （一）委托方

名称：临湘市人民法院

### （二）委托方以外的其他评估报告使用人

除委托人外按照国家法律、法规明确规定的其他评估报告使用人。

## 二、价格评估目的

确定评估标的在价格评估基准日的价格，为法院处置资产提供价格参考依据。

## 三、价格类型

本评估结论中所指的价格是：评估标的在评估基准日，采用公开市场价值标准确定的市场价格。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事，且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 四、价格评估对象和范围

关于位于岳阳市经济开发区通海路管理处八字门社区房屋一套（房屋登记证号：F0013264号）的市场价值。

### （一）评估对象区位状况

1. 坐落：位于岳阳市经济开发区通海路管理处八字门社区。
2. 用途：房屋设计用途为住宅。
3. 规模：按预售登记面积 160.4m<sup>2</sup>计算。

### （二）土地基本情况

1. 用途：城镇住宅用地。
2. 地形：平地。
3. 地势：与相邻土地、周边道路持平，自然排水状况良好。
4. 土壤：外观显示土壤未受污染。
5. 地基（地质）：外观及使用状况显示，承载力及稳定性一般，无不良地质现象。
6. 基础设施完备程度及土地平整程度（土地条件）：宗地红线外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气），宗地上建有建筑物。

### （三）建筑物基本状况

1. 层数/总层数：评估标的房屋所在楼宇地上总楼层为 18 层，评估标的位于楼宇的第 6 层。
3. 建筑结构：钢筋混凝土结构。
4. 外观：外观设计较好。
5. 室内装修情况：毛坯。
6. 完损状况：根据评估师实地查勘，外墙装修较好，内体主体结构保养较好。

### （四）区位状况

1. 区域状况：周边学校、医院、银行、广场、公园等生活配套设施齐全。
2. 距离：距离岳阳南站 5 公里，距离三河机场 15 公里。

3. 交通情况：全天无交通管制，交通较便捷。

## 五、价格评估基准日

2022年10月20日。

## 六、价格评估依据

（一）有关价格评估方面的法律、法规及政策：

1. 《中华人民共和国价格法》；
2. 《中华人民共和国资产评估法》；
3. 《价格评估职业规范》；
4. 《房地产评估规范》；
5. 其他法律、法规等。

（二）委托方提供的有关资料

1. 法院委托书【委托书号：（2021）湘0611执287号】；
2. 《岳阳市不动产预告登记信息查询单》；
3. 其他相关资料。

（三）价格评估方法收集的有关资料：

1. 现场勘查资料；
2. 市场调查收集相关资料。

（四）评估原则：

根据评估目的，结合评估标的的具体情况，本次评估过程遵循了以下评估原则：

### 1. 独立、客观、公正原则

本次评估遵循了独立客观公正原则，注册房地产评估师与评估对象及当事人没有直接利害关系，以客观公正的态度履行评估程序，相关市场调查、信息资料的获取及价值测算过程均独立完成。

### 2. 合法原则

本次评估以评估对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提。在合法产权方面，以委托方提供的《岳阳市不动产

预告登记信息查询单》、《委托询价函》为依据；在合法使用方面，以使用管制即合法用途为依据；在合法处分方面，以容许的处分方式为依据。

### 3. 最高最佳利用原则

应以评估对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用的前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理地论证，能使评估对象产生最高价值的使用方式。

### 4. 价值时点原则

房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，评估通常仅是求取评估对象在某个特定的时间上的价值，这个时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是评估房地产价值时的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。

### 5. 替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，某房地产的价格，受其他具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

### 6. 国家法律法规遵循的其他原则。

## 七、价格评估方法



本次价格评估采用的基本方法为市场法。

## 八、价格评估过程

### （一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导委托人填报资产评估申报明细表，准备评估所需资料。

### （二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、勘查、检查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

### （三）分析、验证、整理评估资料的阶段

针对收集的资料，结合评估目的和评估方法，对收集的资料进行分析、验证、整理，对权属资料的真实性进行判断。

### （四）评定估算阶段

评估说明及思路：通过对评估标的物的现场查勘，根据委托方提供的相关资料及市场行情的调查，评估其市场价值。

根据《房地产评估规范》，目前常用四种评估方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，对同一评估标的宜选用两种以上的评估方法进行评估。有条件选用比较法进行评估的，应以比较法为主要的评估方法；收益性房地产的评估，应选用收益法作为其中的一种评估方法；具有投资开发或再开发潜力的房地产的评估，应选用假设开发法作为其中的一种评估方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行评估的情况下，可采用成本法作为主要的评估方法。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与评估标的进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估标的价值或价格的方法。

收益法是预测评估标的的未来收益，然后将其转换为价值来求取评估标的价值的方法。

成本法，是求取评估标的在价值时点的重新购建价格和建筑物折旧，然后将重新购建价格减去建筑物折旧来求取评估标的价值的方法。

假设开发法，是预测评估标的开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出和应得利润来求取评估标的价值的方法。

#### 1. 不适用的评估方法分析：

(1) 经现场调查，评估标的为已建成房产，成新率尚好，经过分析确定其保持现状继续使用为其最高最佳使用途径，不存在再开发潜力，故不采用假设开发法进行评估。

(2) 由于评估标的周边住宅氛围较好，住宅房地产市场发育成熟，运用成本法评估无法合理反映评估标的的市场价格，因此不宜采用成本法评估。

(3) 由于评估对象的现实租金水平难以真实反映当地实际房价情况，故不适宜采用收益法评估。

#### 2. 适用的评估方法分析：

由于评估标的用途为住宅，所在区域近期类似房地产交易案例较多，可通过市场调查、比较测算出评估标的的市场价值，故本次评估可以采用比较法进行测算。

#### 3. 所选用的评估方法的基本原理及公式：

比较法：是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与评估标的进行比较，对它们的

实际成交价格进行适当处理来求取评估标的价值的方法。

(1)比较法计算公式如下:

评估标的价值=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

(2)比较法测算步骤:

①搜集交易实例②选取可比实例③建立比较基础④进行交易情况修正⑤进行市场状况调整⑥进行房地产状况调整⑦求取比较价值。

4. 评估测算简要过程:

比较法的过程:本次评估过程中根据选取可比案例的要求及原则,从房地产的三级市场中选取了与价值时点相接近的近期成交的三个案例对其房地产状况进行调整,得出三个案例的比准价格,采用算术平均得出评估标的比较法评估结果。

5. 估价结果的确定:根据评估目的,遵循评估原则,按照评估工作程序,运用科学的评估方法,仔细考察评估对象的建筑特征及使用和维护情况,经过全面与细致的测算,并结合评估经验和对影响房屋价值的因素分析,经过测算,确定评估标的于评估基准日的市场价值,详见下评估结果一览表:

评估结果一览表

项目	面积 (m <sup>2</sup> )	建筑结构	评估单价	评估总价 (元)
位于岳阳市经济开发区通海路管理处八字门社区房屋一套(房屋登记证号:F0013264号)的市场价值	160.4	钢筋混凝土	6080 元/m <sup>2</sup>	975200 (取整至百位)

(五)对初步评估结论进行综合分析,得出最终评估结论阶段根据初步评估结论,评估人员履行了下列评估汇总程序:

1. 汇总单项资产评估值,填列资产评估汇总表;

2. 进行评估结论分析，对资产评估结论进行调整、修改和完善；

3. 撰写评估说明及评估报告；

4. 进行三级复核，补充、修改评估报告、评估说明。

#### （六）提交评估报告阶段

将评估报告提交委托人有关人员讨论，协商有关问题。对评估报告再行补充、修改，在此基础上产生评估报告正式报告，提交委托人。

### 九、价格评估结论

本次评估标的在价格评估基准日的市场价值为人民币玖拾柒万伍仟贰佰圆整（¥975200.00）。

### 十、价格评估限定条件

（一）委托方提供的资料真实性、完整性、合法性负责；

（二）委托方提供了标的房屋的相关信息等资料，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定评估委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。委托方应当对其提供的权属证明等资料的真实性、完整性和合法性负责，如评估委托人提供的资料缺乏合法性、真实性和完整性、准确性或委托人对评估标的有隐瞒重大问题和事实，我公司不承担由此带来的任何评估风险和责任；

（三）价格鉴证师已对房屋安全、环境污染等影响评估标的价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑评估标的存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定评估标的能正常安全使用；

（四）评估方仅对评估标的进行了一般性的查勘，未接受进行结构测试的要求，因此评估方不承担对评估标的建筑结构内在质量进行调查的责任；

（五）评估标的在合法的前提下，按其现状用途使用能够产生最高最佳效益，并在未来得以持续。

(六) 本次评估根据法院提供的预售登记信息记载, 因评估对象未办理产权登记, 无其他权证资料, 本次评估以预售登记面积测算得出的评估结论。如后期实际办证时面积不一致, 则已实际办理产权登记证书时测量的面积为准;

(七) 评估标的在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场, 即能满足以下条件:

- (1) 交易双方自愿地进行交易;
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易;
- (3) 交易双方精明、谨慎行事, 并了解交易标的、知晓市场行情;
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易;
- (5) 不存在买方因特殊兴趣而给予附加出价;
- (6) 房地产交易符合国家法律规定;
- (7) 期间房地产市场基本保持稳定。

(七) 假定所有权人是在公开市场上出售该房地产, 且不包括所有权人凭借递延条件、售后返租、合作经营、管理协议等附加条件以抬高房地产权益价值的情况;

(八) 评估标的应享有公共部位的通行权及水电等共有设施的使用权;

(九) 该评估标的的具体价值以竞拍变现的实际金额为准, 此次评估只作拍卖底价的参考依据。如有增加或减少按确认后的有效数据调整其总价值, 我公司只对其理论价格(单价)负责;

(十) 本次评估未考虑标的房屋是否存在抵押、欠款、欠费等;

若以上条件发生变化, 需重新进行评估。

## 十一、声明

(一) 价格评估结论受结论书中已载明的限制条件限制;

(二) 委托方提供资料的真实性应由委托方负责;

(三) 价格评估结论仅对本次委托有效, 不作他用。未经评估机构同意, 不得向委托方和有关当事人之外的任何单位和个人提供。结论书的全部或部分内容, 不得发表于任何公开媒体上;

(四) 评估机构和评估人员与价格评估标的没有利害关系, 也与有关当事人没有利害关系;

(五) 委托方如对评估结论有异议, 可自本评估报告送达之日起 5 个工作日内向我公司提出书面异议。

(六) 本价格评估报告有效期为自发文之日起 1 年。

## 十二、价格评估作业日期

2022 年 10 月 20 日至 2022 年 11 月 07 日

## 十三、价格评估机构

机构名称: 湖南公立房地产土地资产评估有限公司

机构证书编号: 中 J180005

## 十四、评估人员

姓名	执业资格名称	资格证号	签名
彭立军	价格鉴证师	0017046	
郭福明	价格鉴证师	0017023	

## 十五、附件

- (一) 《委托询价函》;
- (二) 价格评估人员资质证书复印件;
- (三) 价格评估机构质证证书复印件;
- (四) 价格评估机构营业执照复印件;
- (五) 其他相关资料。

湖南公立房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年十一月七日